Année 1955. — N° 5. Le numéro: 15 francs. 15 Mars 1955.

JOURNAL OFFICIEL

DE LA REPUBLIQUE FRANÇAISE

AVIS ET RAPPORTS DU CONSEIL ÉCONOMIQUE

ABONNEMENTS : METROPOLE ET FRANCE D'OUTRE-MER : 250 fr.; ETRANGER : 450 fr.
(*Compte chèque postal:* 9063.13, Paris.)

PRIÈRE DE JOINDRE LA DERNIÈRE BANDE aux renouvellements et réclamations | DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION QUAI VOLTAIRE, N° 31, PARIS-7e | POUR LES CHANGEMENTS D'ADRESSE AJOUTER 20 FRANCS

SESSION DE 1955

Séance du 8 Mars 1955.

SOMMAIRE

Programme de construction d'habitations à loyer modéré « économiques normalisées » (1).

PROGRAMME DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS A LOYER MODÉRÉ "ÉCONOMIQUES NORMALISÉES"

(Question dont le Conseil économique s'est saisi lui-même, en application de l'article 1er de sa loi organique du 20 mars 1951 et de l'article 28 de son règlement intérieur.)

1° Rapport présenté, au nom du Conseil économique, par M. Jean Garnier.

SOMMAIRE

1re PARTIE

Chapitre Ier. — La crise du logement locatif.

Chapitre II. — « L'opération million ». — Ses caractéristiques.

2e PARTIE

Chapitre Ier. — Avis sur les normes de surface de « l'opération million ».

Chapitre II. — Avis sur la qualité technique des logements projetés dans « l'opération million ».

Chapitre III. — Possibilité de « l'opération million ».

Conclusion.

ANNEXES

I. — Prix plafonds par départements du coût de construction des habitations à loyer modéré « économiques normalisées ».

Propositions de la commission interministérielle d'attribution des prêts pour la répartition du programme 1955 d'habitations à loyer modéré « économiques normalisées ».

II. — Valeurs des C. A. D. au 11 janvier 1955.

III. — Les loyers des habitations à loyer modéré « économiques normalisées ».

1re PARTIE

CHAPITRE Ier

La crise du logement locatif.

On connaît l'acuité de la crise du logement en France. En face de besoins estimés par le ministère du logement et de la reconstruction à 240.000 logements par an pendant trente à trente-cinq ans, par le Conseil économique à 320.000 logements par an pendant trente ans (2), nous avons construit approximativement:

51.000 logements en 1949;
68.000 logements en 1950;
75.000 logements en 1951;
81.000 logements en 1952;
116.000 logements en 1953,

et le M. L. R. pense que nous avons construit:
189.000 logements en 1954.

(1) Les délibérations du Conseil économique sur cette question figurent au *Bulletin du Conseil économique* n° 5 du 9 mars 1955.

(2) Le Conseil économique a fait siennes les conclusions d'une étude effectuée par M. Louis Henry, de l'institut national d'études démographiques (*Perspectives relatives aux besoins de logements*, numéro de juillet-septembre 1950 de la revue *Population*): Avis et rapports du Conseil économique des 8 novembre 1951, 23 juillet 1952, 15 décembre 1952, 30 juin 1953, 8 juillet 1954.

Au cours des mêmes années, nos voisins auraient construit, d'après leurs déclarations (1) :

ANNÉES	ALLEMAGNE occidentale.	ROYAUME-UNI
1949	(1) 77.000	198.000
1950	247.000	198.000
1951	372.000	195.000
1952	358.000	240.000
1953	433.000	319.000

(1) Bizone seulement pour 1949.

La crise du logement touche plus particulièrement les travailleurs de faibles revenus, dont la plupart ne peuvent accéder à la propriété. L'institution des « Habitations à loyer modéré » est faite pour leur procurer des logements locatifs. Or, nous avons construit :

2.445 habitations à loyer modéré locatives en 1949;
5.765 habitations à loyer modéré locatives en 1950;
10.617 habitations à loyer modéré locatives en 1951;
12.576 habitations à loyer modéré locatives en 1952;
16.074 habitations à loyer modéré locatives en 1953.

A Paris et dans le département de la Seine, la situation de la construction d'habitations à loyer modéré est caractérisée par les chiffres suivants :

DÉSIGNATION	OFFICE municipal d'H. L. M. de Paris.	OFFICE départemental d'H. L. M. de la Seine.
Nombre de demandes en instance :		
Au 1er janvier 1951	57.800	97.389
Au 31 décembre 1951	75.500	115.220
Nombre de logements mis en location en 1951	1.462	1.736
Nombre de logements mis en chantiers en 1951	2.710	(1) 3.637
Nombre de logements en cours de construction au 31 décembre 1951	3.427	(2) 3.715

(1) Dont 658 logements de première nécessité (cités d'urgence). En outre, 2.000 chambres pour étudiants ont été mises en chantier en 1951 (résidence universitaire d'Antony).
(2) Dont 658 logements de première nécessité (cités d'urgence).

Certes, rien n'empêche les non logés de s'inscrire simultanément à l'Office d'habitations à loyer modéré de la Seine et à l'Office d'habitations à loyer modéré de Paris. Les chiffres de demandeurs ci-dessus ne peuvent donc s'additionner. Mais, à l'inverse, il faut observer que nombre de non logés, sachant les délais d'attente extraordinairement longs, négligent de se porter candidats.

De toute façon, on voit à quel point les nombres de ménages annuellement logés sont sans commune mesure avec les nombres de demandeurs.

Outre l'insuffisance du nombre de logements d'habitations à loyer modéré construits, un deuxième élément de la crise actuelle des habitations à loyer modéré locatives est que souvent les loyers que les organismes sont obligés de demander pour équilibrer leur gestion ne peuvent permettre aux personnes de faibles revenus d'accéder à ces logements.

(1) *Bulletin trimestriel des statistiques du logement et de la construction pour l'Europe.* (O. N. U. — Commission économique pour l'Europe. — Division de l'industrie). — 2e trimestre 1951. — Genève, octobre 1951.

Les loyers des logements d'habitations à loyer modéré actuellement construits s'élèvent, en effet (charges et prestations non comprises), au minimum, pour un trois pièces de 52 mètres carrés, à :

6.738 francs par mois (80.896 francs par an) à Paris;

5.768 francs par mois (69.216 francs par an) en province.

On touche ici le cœur du problème du logement des travailleurs de faibles revenus... et du problème des habitations à loyer modéré, tel qu'il a été traité en France depuis 1947.

Dans une réaction très saine et justifiée contre les taudis dans lesquels s'étiolaient tant de familles de travailleurs, on a voulu promouvoir une conception très élevée du logement ouvrier. Pénétrés de la dignité du travailleur et de sa famille, les dirigeants des organismes d'habitations à loyer modéré ont pensé qu'il était nécessaire que ceux-ci bénéficient dans leur logement de tout le progrès de la technique et jouissent de tout le confort moderne : eau, gaz, électricité, cela va sans dire, mais aussi le chauffage central, distribution d'eau chaude, ascenseur, vide-ordures, logements spacieux.

Mais ces désirs ont été trop en avance sur la situation économique d'un pays partiellement ruiné par la guerre, qui ne pouvait assurer à trop de travailleurs des salaires suffisamment élevés et aux organismes d'habitations à loyer modéré des conditions de financement aussi avantageuses que dans d'autres pays étrangers. Les « Habitations à bon marché » construites dans ces conditions n'ont pu conserver leur dénomination originelle, car le prix de leurs loyers était un démenti trop flagrant à celle-ci. Il a fallu les appeler « Habitations à loyer modéré ». Changement de mots significatifs, il annonçait ce que les dirigeants des Offices d'habitations à loyer modéré ne contestent plus : l'institution créée et mise au point par les Siegfried, les Strauss, les Ribot, les Bonnevay, les Loucheur, a été de plus en plus amenée ces dernières années à loger non seulement des travailleurs de condition modeste, mais aussi des personnes de catégories moyennes.

Quant aux ouvriers et employés qu'elle loge, ce sont surtout ceux qui sont chargés d'enfants, parce que les allocations de logement leur permettent de supporter des loyers de l'ordre de 100.000 francs par an (1), et ceux qui bénéficient d'emplois très stables, notamment certains fonctionnaires. Ne constate-t-on pas, en effet (ce qui peut paraître choquant), que de nombreux organismes d'habitations à loyer modéré, dans le choix de leurs locataires, écartent les ouvriers qui n'ont pas la quasi certitude de leur emploi, de peur qu'en cas de chômage, ils ne puissent plus payer leur loyer ?

Il faut sortir de cette situation anormale et ramener les habitations à loyer modéré à leur véritable vocation, celle des premières « habitations à bon marché » : loger les « personnes peu fortunées et notamment les travailleurs vivant principalement de leur salaire » (art. 1er de la loi de codification sur les habitations à bon marché, ru 5 décembre 1922).

Pour que les loyers soient moins chers, en dehors d'un financement moins coûteux, il faut aussi que la construction elle-même soit moins chère. Tel est l'objectif de « l'opération-million ».

CHAPITRE II

« L'opération million ». — Ses caractéristiques.

Elle est définie pour la première fois dans un texte officiel par l'exposé des motifs de l'article 12 du projet de budget du M. L. R. pour 1955 (projet de loi n° 9303, page 124) :

« ...serait entrepris, dans le cadre des 80 milliards prévus pour les immeubles *locatifs* et indépendamment des logements d'habitations à loyer modéré de type normal, un programme spécial de 25.000 *logements d'habitations à loyer modéré économiques normalisés*, dont le prix de revient de *construction seule* serait *en moyenne* de 1 *million* pour un logement *moyen* de *trois pièces*. Le prix de ce logement d'habitation à loyer modéré économique varierait, *toutes dépenses confondues*,

(1) 8.200 francs par mois (ou 98.400 francs par an) pour un trois pièces de 55 mètres carrés avec installation de chauffage (Pantin).
8.000 à 8.500 francs par mois (ou 96.000 à 102.000 francs par an) pour un quatre pièces sans installation de chauffage (Lille).
11.000 à 11.500 francs par mois (ou 132.000 à 138.000 francs par an) pour un quatre pièces avec installation de chauffage (Lille).
14.000 francs par mois (ou 168.000 francs par an) pour un cinq pièces avec installation de chauffage (Lille).
(Charges et prestations non comprises.)

entre 1.300.000 *francs* (1) *en province et* 1.500.000 *francs environ dans la région parisienne* ».

Dès le 15 novembre 1954 d'ailleurs, l'exposé des motifs du décret-loi n° 54-1120 du 10 novembre 1954 annonçait « l'opération-million » en ces termes:

« En vue d'accentuer l'orientation sociale des organismes d'habitations à loyer modéré et de remédier à l'acuité de la crise du logement particulièrement sensible dans les grandes agglomérations, il est envisagé de réaliser à partir de 1955, avec la garantie des collectivités locales, des programmes d'immeubles locatifs qui seraient mis en œuvre selon des modalités techniques permettant d'obtenir des prix de revient à la portée des familles les plus modestes...

« En vue de marquer le caractère particulier de ces programmes, il est proposé de *ne pas limiter à* 90 *p.* 100 *la participation de l'Etat, la contribution des organismes ou collectivités pouvant ainsi être réduite à l'apport du terrain...* »

Et l'article 2 du décret-loi avait modifié l'article 194 du code de l'urbanisme, qui contenait cette limitation des prêts d'habitations à loyer modéré à 90 p. 100 « du prix de revient » (c'est-à-dire du coût de l'opération « toutes dépenses confondues »: construction proprement dite, honoraires d'architecte, terrain, branchements, viabilité, aménagement éventuel d'espaces verts). (La limite effectivement appliquée était d'ailleurs de 85 p. 100 depuis une décision du 4 avril 1951.)

Les indications données par M. le ministre du logement et de la reconstruction lors de son audition du 30 novembre, celles qui sont contenues dans l'important dossier comportant tous les modèles des pièces que devront utiliser les organismes d'habitations à loyer modéré qui réaliseront « l'opération-million » et les indications complémentaires données par les hauts fonctionnaires du M. L. R. permettent en outre de préciser comme suit les caractères de l'opération:

Les logements seront tous construits *en milieu urbain*, dans des immeubles *collectifs* de cinq *niveaux* (4 étages) au plus, sans ascenseurs;

Ils seront *construits par les offices et sociétés d'habitations à loyer modéré* à la suite de *concours*.

Ces concours seront de deux sortes:

1° Pour les départements où le programme pour 1955 est d'au moins 400 logements (2) et éventuellement pour les autres départements où les organismes d'habitations à loyer modéré intéressés le jugeront opportun: *concours « conception-construction »* « entre des équipes associant architectes, entrepreneurs, ingénieurs, industriels ou producteurs, techniciens de voirie et de réseaux ». Dans cette formule, on le sait, est mise au concours non seulement la construction elle-même, mais aussi et simultanément la conception architecturale et technique.

2° Pour les départements où le programme pour 1955 est inférieur à 400 logements et où les organismes d'habitations à loyer modéré intéressés ne retiendront pas la formule précédente: *concours* entre entreprises, *sur le projet de base* établi par un architecte. Ici, on le sait, en principe est mise seulement au concours la réalisation du projet de l'architecte. Néanmoins, les entreprises pourront présenter des « *variantes* ayant pour objet de permettre une réalisation plus économique ou éventuellement une amélioration des prestations dans la limite du prix fixe pour l'opération ».

Il n'y a aucune innovation en ce qui concerne les *règles de jugement de ces concours*, qui sont celles fixées par l'article 5 du décret n° 53-846 du 18 septembre 1953, précisées par la circulaire n° 54-19 du 27 janvier 1954 (*J. O.* 10 février), si ce n'est l'extension de l'effectif du jury de concours, qui est porté de 9 à 12 par le doublement des représentants des organismes d'habitations à loyer modéré intéressés.

Aux termes du décret du 18 septembre 1953, la composition du jury était la suivante:

Le préfet ou son représentant;

Trois représentants des organismes d'habitations à loyer modéré intéressés;

Le trésorier-payeur général ou son représentant;

Un représentant du ministère du logement et de la reconstruction;

Trois personnes désignées par le ministère du logement et de la reconstruction en raison de leur compétence.

Le chapitre VII de la « note sur le lancement et le déroulement des opérations de concours » — pièce A du dossier général sur « l'opération-million » — indique que « le préfet est autorisé à adjoindre au jury du concours trois représentants supplémentaires des organismes d'habitations à loyer modéré. D'après les indications données par les services du ministère du logement et de la reconstruction, tous les préfets useront de cette faculté.

Les prix plafonds spécifiques à « l'opération million » ne concernent que le coût de la construction proprement dite et les honoraires d'architectes. Le coût de la construction varie selon les départements de 900.000 à 1.200.000 francs pour un logement de trois pièces (plus cuisine, salle d'eau, W.C.) de 48 *mètres carrés de surface utile* (surface des pièces et dégagements comptés entre murs et cloisons) avec tolérance de 5 p. 100 en plus ou en moins sur cette surface, soit surfaces utiles de 45,6 à 50,4 mètres carrés. Chaque logement comporte en outre un local annexe individuel, cave ou cellier, d'au moins 4 mètres carrés. Les prix plafonds départementaux ont été fixés par le ministère du logement et de la reconstruction en fonction du coût moyen de la construction dans le département (mais il n'y a pas de formule mathématique permettant de déduire le prix plafond du C. A. D. (1). On trouvera ces prix plafonds annexe I. Le prix moyen de 1 million de francs correspond, en fait, au C. A. D. moyen de 17,50.

Les honoraires des architectes sont:

Dans le cas du concours « conception-construction », de 1.000 francs par mètres carré utile, soit 48.000 *francs par logement.*

Dans le cas du concours « sur projet de base » ils varient, suivant l'importance du lot, entre 1.360 francs et 1.063 francs le mètre carré utile, soit *entre* 65.280 *francs et* 51.024 *francs par logement.*

En outre, pour les opérations ayant donné lieu au concours « conception-construction » est prévue une *rémunération des techniciens V. R. D.* (« Voirie et réseaux divers ») *de* 5.000 *francs par logement.*

Il n'y a aucune innovation en ce qui concerne les prix plafonds applicables aux terrains, aux branchements, à la viabilité et éventuellement à l'aménagement d'espaces verts.

Ces prix plafonds sont les mêmes que ceux des habitations à loyer modéré ordinaires. L'article 11 de l'arrêté du 30 décembre 1953 les fixe à 250 francs (valeur 1939), multipliés par le C. A. D., par mètre carré de surface utile pour le terrain, les branchements et la viabilité (« sauf dérogation exceptionnelle accordée après avis de la commission interministérielle d'attribution des prêts ») et à 25 francs (valeur 1939), multipliés par le C. A. D., pour l'aménagement des espaces verts, soit, par logement, pour 48 mètres carrés de surface utile:

12.000 francs (valeur 1939) pour le terrain, les branchements et la viabilité;

1.200 francs (valeur 1939) pour les espaces verts.

Le tableau des C. A. D. en vigueur au 11 janvier 1955 qu'on trouvera annexe II permet de calculer ces plafonds pour chaque département. Ils sont, pour le C. A. D. le plus faible (14,50 pour l'Ariège et le Tarn-et-Garonne), de:

174.000 francs par logement pour le terrain, les branchements et la viabilité;

17.400 francs par logement pour les espaces verts.

Pour le C. A. D. moyen de 17,50, de:

210.000 francs par logement pour le terrain, les branchements et la viabilité;

21.000 francs par logement pour les espaces verts.

Et pour le C. A. D. le plus fort (20,20 pour la Seine), de:

242.400 francs par logement pour le terrain, les branchements et la viabilité;

24.240 francs par logement pour les espaces verts.

(1) On verra plus loin qu'à la vérité ce chiffre de 1.300.000 correspond plutôt au prix moyen en province. Le prix minimum atteint 1.125.000 dans les départements où le C. A. D. est le plus faible (14,50).

(2) D'après les propositions de répartition du programme des 25.000 habitations à loyer modéré économiques normalisées pour 1955 élaborées par la commission interministérielle d'attribution des prêts le 13 octobre 1954 (propositions qu'on trouvera annexe I), 7 départements seraient dans ce cas, totalisant 10.190 logements: Seine (3.900), Seine-et-Oise (2.100), Bouches-du-Rhône (1.370), Nord (980), Seine-Maritime (765), Rhône (650), Pas-de-Calais (425).

(1) « Coefficients d'adaptation départementaux »: coefficients calculés par le ministère du logement et de la reconstruction pour déterminer la valeur actuelle des indemnités de reconstruction à payer aux sinistrés à partir des évaluations effectuées par référence à un bordereau général de prix forfaitaires valeur 1939.

Au total les prix des logements « million », « toutes dépenses confondues », sont donc:

Au minimum:

De 1.125.024 francs sans espaces verts;
De 1.142.424 francs avec espaces verts.

(Chiffres théoriques correspondant à un concours « sur projet de base » pour 209 à 400 logements dans un département de C. A. D. 14,50.)

En moyenne (pour le C. A. D. moyen de 17,50 et un concours « sur projet de base » pour 80 logements):

De 1.269.184 F sans espaces verts;

De 1.290.184 F avec espaces verts;

De 1.279.684 F en moyenne.

Au maximum (pour la Seine):

De 1.495.400 F sans espaces verts;
De 1.519.640 F avec espaces verts.

Il n'y a aucune innovation en ce qui concerne les caractéristiques des prêts accordés par la caisse des dépôts.

S'ils s'appliquent, on l'a vu, à la totalité des dépenses, exception faite du terrain, alors que les prêts aux habitations à loyer modéré normales ne s'appliquent qu'à 85 p. 100 des dépenses, ce sont toujours des prêts à quarante-cinq ans, comportant 1 p. 100 d'intérêt et amortissement et payement des intérêts différés pendant les trois premières années. Pour ces prêts, on le sait, *l'annuité* à supporter par les organismes d'habitation à loyer modéré « en année pleine », c'est-à-dire pendant quarante-deux ans, est de 2,928 p. 100 (intérêts + amortissement).

Si la moyenne des pièces est de trois par logement, le ministre du logement et de la reconstruction a indiqué que chaque opération comporterait, en gros, 30 p. 100 *de logements de deux pièces*, 30 p. 100 *de logements de trois pièces et* 30 p. 100 *de logements de quatre pièces*, le reste correspondant aux logements de une et cinq pièces.

Enfin, et ceci est essentiel en vue de l'abaissement du coût de la construction, non seulement dans le cadre de « l'opération million », mais dans tout le secteur du bâtiment qui ne manquera pas d'être fortement influencé par cette dernière, une très large *normalisation* sera imposée. C'est ainsi, par exemple que, pour toute la France, les habitations à loyer modéré construites dans le cadre de « l'opération million » ne compteront que trois types de portes.

Cette normalisation ne saurait en aucun cas aboutir à des monopoles, toutes les entreprises, quelle que soit leur importance, pouvant participer à la fourniture de ces éléments normalisés.

Telles sont les caractéristiques de « l'opération million ». Que faut-il en penser ?

Nous examinerons successivement les normes de surface et la qualité technique des constructions projetées.

2e PARTIE

CHAPITRE Ier

Avis sur les normes de surface de « l'opération million ».

Il n'y a aucune innovation en cè qui concerne les normes des logements pris individuellement: ces normes sont les mêmes que celles des habitations à loyer modéré ordinaires (arrêté du 30 décembre 1953).

On sait que les diverses normes de surface actuellement en vigueur sont les suivantes (en mètres carrés de « surface habitable » ou mètres carrés utiles »):

TYPES de logements.	H. L. M. « économiques » ou « à normes réduites » pour relogement des occupants de taudis (art. 25 de la loi du 24 mai 1951, arrêté du 15 septembre 1952).	H. L. M. ordinaires. (arrêté du 30 décembre 1953).	LOGEMENTS « économiques et familiaux » (« Plan Courant ») (arrêté du 11 mars 1954).
1 pièce.	23 au moins.	23 à 30	
2 pièces.	34 au moins.	34 à 45	34 à 45
3 pièces.	44 au moins.	44 à 62	45 à 57
4 pièces.	53 au moins.	53 à 74	57 à 68
5 pièces.	63 au moins.	63 à 90	68 à 82

La seule innovation pour « l'opération million » concerne la moyenne des surfaces des logements de chaque ensemble de logements. De 52 mètres carrés pour les habitations à loyer modéré ordinaires, depuis le 25 octobre 1951, *elle est réduite pour « l'opération million »*, on l'a vu, *à 48 mètres carrés*, soit une diminution de 7,69 p. 100.

Cette diminution peut se traduire aussi bien par une réduction des surfaces habitables des logements construits que par une diminution de la proportion de logements de quatre et cinq pièces. Selon les déclarations du ministre du logement et de la reconstruction, c'est plutôt cette deuxième interprétation qu'il faut lui donner.

Néanmoins, la commission des travaux publics, de la reconstruction et de l'urbanisme du Conseil économique a tenu à constater de façon très précise, dans la réalité, si la moyenne de 48 mètres carrés pour un logement de trois pièces était acceptable. Elle a visité des habitations à loyer modéré économiques pour relogement d'occupants de taudis, construites par l'office municipal d'habitations à loyer modéré de Pantin, dont le logement de trois pièces comporte 47,09 mètres carrés. Ses membres ont été unanimes à constater que cette surface, restreinte certes, était néanmoins acceptable pour les ménages comportant deux enfants, auxquels les habitations à loyer modéré de trois pièces sont normalement destinées, en vertu du décret n° 54-346 du 27 mars 1954.

Les dimensions des pièces des logements « million » sont prévues comme suit:

Salle de séjour: en principe, au moins 12 mètres carrés;

Chambres: 9 mètres carrés obligatoirement, avec toutefois:

Pour les trois et quatre pièces: possibilité d'avoir une chambre de surface comprise entre 7 et 9 mètres carrés;

Pour les cinq pièces: possibilité d'avoir deux telles chambres, mais leur surface totale devant être d'au moins 17 mètres carrés;

Cuisine: 5 mètres carrés au moins.

Ces surfaces peuvent être admises.

Ainsi, le Conseil économique ne fait pas d'objection à « l'opération million » du fait de la réduction des surfaces habitables.

Il fait remarquer toutefois que les habitations à loyer modéré « économiquement normalisées », pas plus que les habitations à loyer modéré ordinaires, ne donnent de solution au problème difficile du logement de la famille très nombreuse dont le père ne dispose que d'un très faible revenu et dont les ressources, compte tenu des allocations familiales, sont si insuffisantes qu'elles ne laissent plus disponible qu'une part dérisoire pour le loyer, dépense fatalement sacrifiée en pareil cas.

Indépendamment de « l'opération million », une part devra être faite dans les programmes d'habitation à loyer modéré pour construire en nombre suffisant, à l'intention de ces familles, des logements spacieux pour leur permettre de bénéficier de l'allocation logement et de confort simple pour que les dépenses de logement totales restent à portée de leur bourse.

CHAPITRE II

Avis sur la qualité technique des logements projetés dans « l'opération million ».

Plus grandes étaient, à l'origine, les craintes de la commission des travaux publics, de la reconstruction et de l'urbanisme du Conseil économique sur ce point.

Le ministère de la reconstruction et du logement n'allait-il pas, cette fois, trop loin dans la recherche de l'économie et cet excès ne se traduirait-il pas par une insuffisance grave des qualités techniques des logements devant les rendre peu confortables, devant exiger à bref délai des frais d'entretien importants et devant réduire exagérément leur durée ? En un mot, à force de vouloir construire à bas prix, n'allait-on pas construire des « taudis neufs » ?

Le ministre a bien voulu faire distribuer aux membres de cette commission le très volumineux dossier préparé par ses services à l'intention des organismes d'habitations à loyer modéré appelés à réaliser « l'opération million ». Ce dossier comporte un « devis-programme » précisant les caractéristiques fonctionnelles et techniques exigées. Ce document a fait l'objet de l'examen le plus minutieux de la part des membres de la commission et notamment des techniciens du bâtiment qu'elle comporte.

Aux précisions susdites sur les caractéristiques de « l'opération million » méritent d'être ajoutées les suivantes, tirées de ce « devis-programme »:

I. — Utilisation de l'espace

1° *Terrain.*

Dans le cas du concours « conception-construction », un devis descriptif et estimatif annexe oblige les concurrents à chiffrer les dispositions du plan de masse qui conditionne les travaux de viabilité (V. R. D.) et oblige ainsi à l'étude d'une utilisation optimum du terrain. Le rapport de la surface construite à la surface totale du terrain n'est pas déterminé *a priori.*

2° *Bâtiments.*

Les annexes, d'une hauteur libre de 1,90, telles que remises à bicyclettes, scooters, voitures d'enfant, doivent représenter, en plus des caves, 50 mètres carrés pour vingt logements.

Les circulations communes doivent être inférieures à 11 p. 100 de la surface utile totale (T) des logements.

Le rendement du plan $R = \frac{S.\,H.\,O.}{T}$ (« S. H. O. » désignant la surface hors œuvre totale) doit être inférieur à 1,60, c'est-à-dire que la surface utile (T) doit représenter au moins 62,5 p. 100 de la surface hors œuvre (S. H. O.).

L'orientation Nord, exclue pour les logements à simple orientation, n'est admise que pour 30 p. 100 du total des chambres de l'ensemble.

3° *Logements.*

La hauteur libre de sol à plafond est fixée à 2,50.

Les circulations sont limitées à 10 p. 100 de T.

Le rangement, à 4 p. 100 de T.

La surface des baies égale le sixième de la surface du sol.

II. — Vie et confort

L'équipement correspond, à l'exception du chauffe-eau de la salle d'eau, à l'équipement des habitations à loyer modéré normales. C'est-à-dire: un bac à laver douche installé, un évier, un lavabo, un W. C.

Certaines habitations à loyer modéré normales ont le chauffage, mais cette installation, qui n'est pas obligatoire, fait l'objet d'une plus-value de 70 F à 100 F (valeur 39), à multiplier par le C. A. D., par mètre carré utile selon qu'il s'agit d'un chauffage individuel spécial, tel que poêle central avec gaine de distribution d'air chaud (type B), ou d'un chauffage central, individuel ou d'immeuble (type C). Ces majorations représenteraient, pour un logement de trois pièces, 48 mètres carrés, dans un département dont le C. A. D. serait de 17,50, 58.940 F et 84.000 F par logement. Dans « l'opération million », il est simplement prévu des conduits de fumée: un pour la cuisine et un par pièce principale ou pour deux pièces principales communicantes.

Par mesure d'économie, on a parfois réalisé les sols des logements modestes, notamment des habitations à loyer modéré « économiques », « à normes réduites », pour le relogement des occupants de taudis, en simples revêtements de ciment. Cela est exclu pour les habitations à loyer modéré « économiques normalisées ». Le sol de la salle de séjour doit même comporter « un aspect et une qualité au moins équivalents à ceux d'un parquet en pin des Landes, classe B (norme NF — B — 54-003) ».

Les caractéristiques fonctionnelles de ces logements font l'objet d'une étude particulièrement poussée et les coefficients d'efficience qui peuvent être influencés par des appréciations purement subjectives sont analysés dans quatre tableaux qui permettent de disséquer chacun des projets présenté aux concours sans aucune marge d'interprétation.

III. — Protection et sécurité

L'appréciation de la qualité de *l'isolation thermique* est basée la plupart du temps sur le coefficient (K) de déperdition du mur et néglige souvent celle de la baie.

Dans le devis-programme de « l'opération million », l'isolation thermique est déterminée par un coefficient de déperdition calorifique calculé par mètre cube de volume construit, compte tenu du renouvellement d'air horaire. Ce mode de calcul semble plus réaliste.

L'isolation phonique est définie avec précision, tant pour les murs séparatifs que pour les planchers.

Les protections contre l'incendie et l'effraction sont normales.

La durée des constructions doit être comparable à celle des habitations à loyer modéré normales.

Enfin, tous les matériaux et procédés nouveaux utilisés doivent être agréés par le centre scientifique et technique du bâtiment.

Conclusions sur le plan technique

Le devis-programme de « l'opération million » est établi avec un soin et une précision qui n'ont été encore jamais atteints.

Les normes imposées sont, sauf l'absence de chauffe-eau, au moins équivalentes à celle des habitations à loyer modéré, type A.

Les questions de situation, surface, qualité, aspect, habitabilité, durabilité, ne permettent pas d'être inquiets sur le sérieux de l'opération. Il suffira de veiller avec soin à l'exécution — c'est chose facile — à ce que les prescriptions du devis-programme soient bien respectées.

Chapitre III

Possibilité de « l'opération million ».

Ainsi, l'objectif visé par « l'opération million » ne peut qu'être approuvé : construire 25.000 logements d'habitations à loyer modéré pour 1.280.000 francs en moyenne, toutes dépenses confondues, contre 2 millions de francs en 1954 (1), en réduisant à peine les surfaces habitables et en conservant des caractéristiques techniques excellentes, voire exceptionnelles, ce serait à la fois:

Pouvoir loger trois familles avec l'argent qui, jusqu'à présent, ne permettait d'en loger que deux;

Permettre à certaines familles d'accéder aux habitations à loyer modéré, dont elles étaient jusqu'à présent exclues par leurs loyers trop élevés;

Pouvoir loger ceux qui, ne disposant pas de l'allocation de logement, ne possèdent pas de ressources suffisantes pour accéder aux habitations à loyer modéré normales;

Promouvoir dans l'industrie du bâtiment un progrès technique considérable qui ne manquerait pas de se répercuter rapidement du secteur des habitations à loyer modéré « économiques normalisées » à toutes la construction de logements.

Mais cet objectif est-il accessible ? Le M. L. R. ne convie-t-il pas les meilleures des entreprises françaises à une acrobatie inutile, parce qu'à l'avance vouée à l'échec ?

Telle est la question que s'est posée le Conseil économique avant de donner définitivement un avis favorable à « l'opération million ».

L'exemple de l'étranger et certaines expériences françaises récentes permettent d'y répondre.

A. — *Exemple de l'étranger.*

On sait que ce n'est qu'avec précautions qu'il faut comparer les prix étrangers et les prix français. La comparaison des premiers convertis en francs aux seconds ne serait notamment pleinement valable que si les cours des changes correspondaient à la parité des pouvoirs d'achat.

Mais, s'agissant d'ordres de grandeur et non de comparaisons très précises, les chiffres suivants présentent néanmoins un grand intérêt.

1° Grande-Bretagne.

La mission d'étude que la commission des travaux publics, de la reconstruction et de l'urbanisme du Conseil économique a envoyée l'année dernière en Grande-Bretagne a visité à Crawley-New-Town une maison de 900 pieds carrés de surface habi-

(1) Projet de loi n° 9303 (Budget du M. L. R. pour 1955), page 124.

table (5 pièces), excellemment construite, dont le prix de revient (construction seule), est de 1.600 livres sterling, ce prix correspondant au niveau moyen du coût de la construction dans cette ville. Il représente presque exactement 1.600.000 F pour 84 mètres carrés, soit approximativement 19.000 *F le mètre carré utile (construction seule)*.

Or, le coût moyen de 1 million de francs pour 48 mètres carrés de surface utile, correspondant à « l'opération million », représente un prix au mètre carré utile de 20.833 F, ce qui est tout à fait comparable, les prix au mètre carré utile étant, toutes choses égales par ailleurs, d'autant plus élevés que la surface du logement est plus petite. (En effet, le petit logement comporte une proportion plus grande que le grand de mètres carrés de cuisines et salles d'eau qui sont les mètres carrés les plus coûteux.)

2° Allemagne occidentale.

On lit dans le numéro du 10-16 janvier 1955 des « Notes rapides sur la situation économique », éditées par l'I. N. S. E. E. (p. 12), que, dans la République fédérale, « le coût moyen d'un logement (3 pièces et demi) a atteint en 1954 16.000 DM, soit 1.335.000 F, y compris le terrain et son aménagement ». Ce chiffre, valable donc pour l'ensemble de toutes les constructions de logements allemandes, correspond exactement à « l'opération million » pour laquelle, on l'a vu, le coût moyen toutes dépenses confondues sera de 1.280.000 F pour trois pièces.

Or, la mission d'étude que la commission des travaux publics, de la reconstruction et de l'urbanisme du Conseil économique a envoyée l'année dernière en Allemagne a constaté que la qualité des logements qui y étaient construits n'était guère inférieure à celle des logements construits en France et, en tout cas, certainement pas inférieure à celle prévue pour les habitations à loyer modéré « économiques normalisées ».

3° Italie.

Le numéro de janvier 1954 du *Bulletin de statistique de la ville de Milan* indique, page 4, que, pour les 4.772 logements qui y ont été construits de 1949 à 1953 par la commune, l'I. N. A.-Casa ou l'Etat, le coût de construction seule s'échelonne entre 244.000 et 458.000 lires la « pièce » (« locale » ou « vano » et non pièce habitable).

On sait que les Italiens, pour rendre approximativement comparables les prix des divers logements, qu'ils soient grands ou petits, comptent la cuisine, la salle d'eau, les W.-C., les dégagements et les surfaces de rangement pour une « pièce » s'il s'agit d'un logement d'une pièce habitable, pour 1,5 « pièce » s'il s'agit d'un logement de deux pièces habitables et pour 2 « pièces » s'il s'agit de logements de trois, quatre, cinq ou davantage pièces habitables. Le total de ces « pièces » et des pièces habitables constitue le nombre de « locali » ou de « vani » du logement, conformément au tableau suivant:

NOMBRE DE PIÈCES habitables du logement. (A)	CUISINE, salle d'eau, etc., comptée pour (B)	NOMBRE DE « PIÈCES » ou « locali » ou « vani » (A) + (B)
1	1	2
2	1 1/2	3 1/2
3	2	5
4	2	6
5	2	7

Le coût moyen d'une « vano », à Milan, a donc été de 351.000 lires, soit 196.500 francs, de 1949 à 1953.

Un appartement de trois pièces habitables correspondant à « l'opération million » a donc coûté (construction seule) en moyenne le prix de 5 « vani », soit 5 × 196.500 = 982.800 francs.

Or, la qualité de ces logements est excellente, ainsi qu'a pu le constater, lors de son passage à Milan, la mission d'étude que la commission des travaux publics, de la reconstruction et de l'urbanisme du conseil économique a envoyée l'année dernière en Italie.

On remarquera en outre que les logements populaires italiens ont généralement une surface plus grande que les logements populaires français et comportent une hauteur de plafond de 3 mètres, contre 2,50 mètres en France.

B. — *Expériences françaises récentes.*

1° *Constructions déjà effectuées.* Habitations à loyer modéré « économiques » ou « à normes réduites » pour relogement des occupants de taudis (article 25 de la loi du 24 mai 1951) réalisées à Pantin par l'office public d'habitations à loyer modéré.

La commission des travaux publics, de la reconstruction et de l'urbanisme du Conseil économique, grâce à l'obligeance du président de l'office et des maîtres de l'œuvre, a visité cette réalisation, assez semblable, du point de vue technique, à ce qui est prévu dans le « devis programme » de « l'opération million », et qui comporte cent quarante-trois logements. Elle en a constaté l'excellente qualité. Le prix de construction du logement moyen, de 2,87 pièces, 47,09 mètres carrés de surface utile, est de 1.293.108 F. Ceci correspond à un coût de construction de 27.460 F au mètre carré utile.

Or, le prix de construction plafond fixé pour la Seine pour « l'opération million » est de 1.200.000 F pour 48 mètres carrés, soit 25.000 F au mètre carré utile.

On voit que, sans que l'organisme d'habitations à loyer modéré ait tout spécialement cherché à comprimer son coût de construction puisque, on le sait, les habitations à loyer modéré pour relogement des occupants de taudis sont financées à 100 p. 100 par les prêts de la caisse des dépôts, on est arrivé à un prix de 10 p. 100 seulement supérieur au prix plafond de « l'opération million ». Il n'est pas douteux que celui-ci pourra être respecté dans la région parisienne au prix d'un effort spécial.

2° *Marchés récemment passés.*

Et c'est d'ores et déjà le cas pour trois exemples indiqués par la direction de la construction du M. L. R., pour lesquels les marchés viennent d'être passés dans les conditions mêmes de « l'opération million ».

Construction de 48 logements pour la caisse des dépôts à Chevilly-Larue;

Construction, sur crédits d'Etat, pour le M. L. R. à Saint-Ouen;

Construction de 80 logements pour la société immobilière de la S. N. C. F. à Trappes.

« L'opération million » est donc possible. Mais elle le sera d'autant plus, et les logements que pourront offrir les entreprises pour les prix plafond fixés seront d'autant meilleure qualité et d'autant mieux équipés que les programmes seront *continus dans le temps*, que l'entrepreneur aura la certitude que la construction de tel lot, dans tel département, au cours de l'année 1955, sera suivie de tranches identiques dans les années qui suivront. Ainsi, pourra-t-il s'équiper industriellement.

Cela est rendu possible par le décret-loi du 17 décembre 1954 « portant fixation d'un programme de construction de logements » qui ouvre des crédits d'engagement de 255 milliards pour un programme triennal de construction d'habitations à loyer modéré, dont 200 milliards pour les habitations à loyer modéré locatives. La mise en œuvre de ce programme sera facilitée par le décret-loi du 3 janvier 1955 qui donnera priorité pour l'octroi des prêts aux organismes qui se seront groupés — et auront ainsi permis la réalisation de constructions par lots importants.

CONCLUSION

En définitive, « l'opération million » à laquelle des critiques prématurées ont été faites initialement, doit être approuvée.

Mais il ne faudrait pas, par un excès inverse, conclure de sa réussite que toutes les habitations à loyer modéré doivent être dorénavant construites dans le même esprit.

Les habitations à loyer modéré « économiques normalisées », reprenant le rôle dévolu dans le passé aux premières habitations à bon marché, combleront le vide qui existe actuellement entre le taudis ou le meublé dispendieux et les habitations à loyer modéré normales dont les loyers sont malheureusement encore inaccessibles pour beaucoup.

Elles contribueront puissamment à accélérer encore les progrès déjà considérables réalisés ces dernières années par l'industrie du bâtiment.

Elles constituent un élément important d'une harmonieuse politique de la construction.

ANNEXE I

Prix plafonds par départements du coût de construction des habitations à loyer modéré « économiques normalisées ».

Propositions de la commission interministérielle d'attribution des prêts pour la répartition du programme 1955 d'habitations à loyer modéré économiques normalisées.

DÉPARTEMENTS	PRIX-PLAFOND par logement (construction seule).	PROPOSITIONS de la commission des prêts réunie le 13 octobre 1954.	NOMBRE de logements.
	Francs.		
Ain	950.000	Département	40
Aisne	975.000	Département (dont 50 Saint-Quentin).	100
Allier	950.000	Département	80
Alpes (Basses-)	950.000	Département	50
Alpes (Hautes-)	950.000	Département	50
Alpes-Maritimes	1.000.000	Nice	100
Ardèche	950.000	Annonay	40
Ardennes	975.000	Mézières-Charleville Sedan	75
Ariège		Néant.	
Aube	975.000	Troyes Romilly-sur-Seine	75 25 } 100
Aude	900.000	Carcassonne Narbonne	40 40 } 80
Aveyron	950.000	Département	50
Bouches-du-Rhône	1.050.000	Département (dont 900 à Marseille) Marseille (S.N.C.F.). Miramas (S.N.C.F.).	1.280 50 40 } 1.370
Calvados	1.100.000	Caen	100
Cantal	950.000	Aurillac	50
Charente	925.000	Angoulême	50
Charente-Maritime	1.000.000	Département (dont 50 la Rochelle)	100
Cher	975.000	Bourges Vierzon	100 60 } 160
Corrèze	900.000	Brive	50
Corse		Néant.	
Côte-d'Or	975.000	Dijon	100
Côtes-du-Nord	1.000.000	Saint-Brieuc	40
Creuse	900.000	Département	30
Dordogne	925.000	Périgueux	50
Doubs		Néant.	
Drôme	950.000	Valence Romans	50 30 } 80
Eure	1.025.000	Département	70
Eure-et-Loir	1.025.000	Chartres Dreux	60 40 } 100
Finistère	1.050.000	Brest Quimper	150 50 } 200
Gard	925.000	Alès	50
Garonne (Haute-)	900.000	Toulouse Toulouse (S.N.C.F.).	150 40 } 190
Gers	900.000	Auch	50
Gironde	950.000	Bordeaux Bordeaux (S.N.C.F.) Cadillac	220 40 30 } 290
Hérault	900.000	Montpellier Béziers Sète Frontignan	120 80 50 30 } 280
Ille-et-Vilaine	1.000.000	Rennes Saint-Malo - Saint-Servan-Paramé	180 50 } 230
Indre	975.000	Châteauroux	150
Indre-et-Loire	1 000.000	Tours Tours (S.N.C.F.)	100 40 } 140
Isère	1.050.000	Grenoble Grenoble (S.N.C.F.). Bourgoin	50 20 50 } 120
Jura	950.000	Dole	50
Landes	925.000	Dax	30
Loir-et-Cher	1.000.000	Vendôme	40
Loire	1.000.000	Roanne Saint-Etienne	100 600 } 700
Loire (Haute-)	1.000.000	Le Puy Aurec	30 30 } 60
Loire-Inférieure	1.100.000	Nantes Nantes (S.N.C.F.) Saint-Nazaire	160 50 50 } 260
Loiret	1.050.000	Montargis Orléans Les Aubrais (S. N. C. F.)	30 75 60 } 165
Lot		Néant.	
Lot-et-Garonne	900.000	Villeneuve-sur-Lot	30

DÉPARTEMENTS	PRIX-PLAFOND par logement (construction seule).	PROPOSITIONS de la commission des prêts réunie le 13 octobre 1954.	NOMBRE de logements.	
Lozère		Néant.		
Maine-et-Loire	1.000.000	Angers Cholet	100 70	170
Manche	1.000.000	Département (dont 100 Cherbourg)	150	
Marne	975.000	Reims Epernay Vitry-le-François Châlons-sur-Marne (S.N.C.F.)	100 50 50 40	240
Marne (Haute-)	975.000	Saint-Dizier Chaumont	60 30	90
Mayenne	975.000	Département	50	
Meurthe-et-Moselle	975.000	Département Longuyon (S.N.C.F.) Longwy (S.N.C.F.) Conflans-en-Jarnisy (S.N.C.F.)	250 40 40 40	370
Meuse		Néant.		
Morbihan	1.050.000	Lorient	50	
Moselle	1.000.000	Département	250	
Nièvre	1.000.000	Fourchambault	30	
Nord	1.000.000	Lille Roubaix-Tourcoing Valenciennes-Anzin Douai Dunkerque Maubeuge Armentières Denain Cambrai Hellemmes (S. N. C. F) Valenciennes (S. N. C. F.)	300 250 50 70 50 50 50 50 20 60 30	930
Oise	1.100.000	Creil Beauvais Compiègne	100 50 50	200
Orne	1.000.000	Département	100	
Pas-de-Calais	1.000.000	Boulogne Saint-Omer Calais	345 50 30	425
Puy-de-Dôme	975.000	Clermont-Ferrand	120	
Pyrénées (Basses-)	950.000	Département	100	
Pyrénées (Hautes-)	975.000	Tarbes	70	
Pyrénées-Orientales	925.000	Perpignan	40	
Rhin (Bas-)	950.000	Département (dont 125 Strasbourg) Strasbourg (S.N.C.F.)	200 40	240
Rhin (Haut-)	950.000	Département	100	
Rhône	1.000.000	Lyon Givors Tarare	550 50 50	650
Saône (Haute-)	1.000.000	Département	50	
Saône-et-Loire	975.000	Département	130	
Sarthe	1.025.000	Le Mans	100	
Savoie	975.000	Chambéry	50	
Savoie (Haute-)	975.000	Annecy Thonon	40 40	80
Seine	1.200.000	Seine Bondy (S.N.C.F.) Bois-Colombes (S.N.C.F.)	3.800 60 40	3.900
Seine-Maritime	1.100.000	Département (dont 350 Rouen et 210 le Havre) Sotteville (S.N.C.F.)	725 40	765
Seine-et-Marne	1.150.000	Département Combes-la-Ville (S. N. C. F.)	300 20	320
Seine-et-Oise	1.200.000	Département Trappes (S.N.C.F.)	2.000 100	2.100
Sèvres (Deux-)	925.000	Niort	30	
Somme	1.100.000	Amiens Roye	100 30	130
Tarn	925.000	Albi Castres	40 40	80
Tarn-et-Garonne		Néant.		
Var	950.000	Département	100	
Vaucluse	950.000	Département	120	
Vendée	975.000	La Roche-sur-Yon	30	
Vienne	900.000	Poitiers Châtellerault	40 30	70
Vienne (Haute-)	975.000	Limoges	120	
Vosges	975.000	Département	100	
Yonne	1.050.000	Sens	30	
Territoire de Belfort	1.025.000	Belfort	60	
Algérie :				
Alger Oran Constantine	950.000 925.000 900.000	Dont 1.000 climat de France à Alger	3.000	

ANNEXE II

Valeurs des coefficients d'adaptation départementaux.

Coefficients d'adaptation départementaux au 11 janvier 1955.

Les coefficients d'adaptation départementaux sont les coefficients calculés par le ministère du logement et de la reconstruction pour déterminer la valeur actuelle des indemnités de reconstruction à payer aux sinistrés à partir des évaluations effectuées par référence à un bordereau général de prix forfaitaires valeur 1939.

Ain	16,30	Lozère	15,70
Aisne	16,80	Maine-et-Loire	17,30
Allier	16,40	Manche	17,40
Alpes (Basses-)	16,40	Marne	16,90
Alpes (Hautes-)	16,70	Marne (Haute-)	17,00
Alpes-Maritimes	17,40	Mayenne	17,00
Ardèche	16,30	Meurthe-et-Moselle	17,20
Ardennes	16,90	Meuse	16,40
Ariège	14,50	Morbihan	18,40
Aube	16,90	Moselle	17,00
Aude	14,60	Nièvre	17,30
Aveyron	16,40	Nord	16,20
Bouches-du-Rhône	18,20	Oise	18,10
Calvados	18,10	Orne	17,30
Cantal	16,50	Pas-de-Calais	16,00
Charente	15,90	Puy-de-Dôme	16,80
Charente Maritime	17,20	Pyrénées (Basses-)	16,20
Cher	16,80	Pyrénées (Hautes-)	16,80
Corrèze	15,50	Pyrénées-Orientales	15,80
Corse	19,80	Rhin (Bas-)	15,90
Côte-d'Or	16,70	Rhin (Haut-)	17,20
Côtes-du-Nord	17,50	Rhône	17,30
Creuse	15,40	Saône (Haute-)	17,30
Dordogne	15,80	Saône-et-Loire	17,00
Doubs	17,40	Sarthe	17,70
Drôme	16,30	Savoie	17,00
Eure	17,50	Savoie (Haute-)	17,00
Eure-et-Loir	17,40	Seine	20,20
Finistère	18,20	Seine-Inférieure	18,90
Gard	15,70	Seine-et-Marne	18,90
Garonne (Haute-)	15,40	Seine-et-Oise	19,50
Gers	14,70	Sèvres (Deux-)	15,30
Gironde	16,70	Somme	18,70
Hérault	15,20	Tarn	16,10
Ille-et-Vilaine	17,20	Tarn-et-Garonne	14,50
Indre	17,20	Var	16,30
Indre-et-Loire	17,60	Vaucluse	16,70
Isère	17,60	Vendée	17,10
Jura	16,50	Vienne	15,90
Landes	16,00	Vienne (Haute-)	17,10
Loir-et-Cher	17,10	Vosges	17,00
Loire	17,50	Yonne	17,80
Loire (Haute-)	16,20	Territoire de Belfort	17,90
Loire-Inférieure	18,80	Alger	16,30
Loiret	17,70	Oran	15,80
Lot	14,80	Constantine	15,00
Lot-et-Garonne	14,80		

ANNEXE III

Les loyers des habitations à loyer modéré « économiques normalisées ».

Au cours de son audition par la commission des travaux publics, de la reconstruction et de l'urbanisme du Conseil économique, le 30 novembre 1954, le ministre du logement et de la reconstruction a bien voulu communiquer les chiffres suivants dont ses services ont ensuite précisé les hypothèses de calcul, correspondant au cas du ménage comportant deux enfants, dont le père seul travaille, habitant dans une habitation à loyer modéré de trois pièces.

Hypothèses retenues.

TYPE D'H. L. M.	ORDINAIRE, III, 52 m²	« ÉCONOMIQUE normalisé » (« opération million ») III, 48 m².
Equipement	Evier, bac à laver, douche, lavabo, eau chaude, électricité, gaz, vide-ordures, cave.	Evier, bac à laver, douche, lavabo, électricité, gaz, cave ou cellier de 4 m².
Prix de revient toutes dépenses confondues (groupes de plus de 50 logements):		
Paris (C. A. D. Seine: 20,50)	2.212.800	1.510.000
Province (C. A. D. 17,60)	1.894.000	1.270.000
Financement	85 p. 100: prêt d'Etat 1 p. 100 45 ans, amortissement et intérêt différés 3 ans. 7,5 p. 100: prêt 6 p. 100, 30 ans; 7,5 p. 100: subvention.	95 p. 100: prêt d'Etat 1 p. 100 45 ans, amortissement et intérêt différés 3 ans. 5 p. 100: apport gratuit par la commune (terrain).
Frais de gestion et d'entretien annuels p. r. au prix de revient	0,9 p. 100.	1,2 p. 100.
Charges, p. r. au loyer principal	10 p. 100.	10 p. 100 (maximum).
Prestations, p. r. au loyer principal (non compris chauffage)	20 p. 100.	20 p. 100 (grand maximum).

Loyers, charges et prestations.

	H. L. M. ordinaire.	H. L. M. « opération million ».	DIFFÉRENCES
I. — Loyers mensuels:			
Paris	6.738	4.862	1.876
Province	5.768	4.096	1.672
II. — Allocation-logement (1):			
Paris	4.110	2.609	1.501
Province	3.334	1.996	1.338
III. — Loyers résiduels:			
Paris	2.628	2.253	375
Province	2.434	2.100	334
IV. — Charges (10 p. 100):			
Paris	673	486	187
Province	576	409	167
V. — Prestations (20 p. 100):			
Paris	1.346	972	374
Province	1.152	818	334
Total III, IV et V:			
Paris	4.647	3.711	936
Province	4.162	3.327	835

(1) Pour une famille de 4 personnes (2 enfants), dont les ressources sont: salaire unique, 25.000 F; prestation familiales, 11.629 F. Total: 36.629 F.

La commission des travaux publics, de la reconstruction et de l'urbanisme du Conseil économique a ensuite demandé aux services du M. L. R. d'établir des tableaux, correspondant à des hypothèses analogues, pour les cas des ménages dont le père seul travaille:

Comportant 1 *enfant*, de zéro à cinq ans, et habitant une habitation à loyer modéré de 2 *pièces;*

Comportant 3 *enfants* et habitant une habitation à loyer modéré de 4 *pièces.*

Cas du ménage comportant un seul enfant (de 0 à 5 ans), dont le père seul travaille, habitant une habitation à loyer modéré de 2 pièces. (Aux termes de l'article 2 du décret du 27 mars 1954, un tel ménage ne peut occuper une habitation à loyer modéré de 3 pièces.)

	H. L. M. ordinaire.		H. L. M. « million ».		DIFFÉRENCES	
I. — Loyers mensuels:						
Paris	5.160		3.840		1.320	
Province		4.470		3.265		1.205
II. — Allocation-logement (1):						
Paris	1.980		1.200		780	
Province		1.560		840		720
III. — Loyers résiduels:						
Paris	3.180		2.640		540	
Province		2.910		2.425		485
IV. — Charges (10 p. 100):						
Paris	516		384		132	
Province		447		326		121
V. — Prestations (20 p. 100):						
Paris	1.032		768		264	
Province		894		652		242
Total III, IV et V:						
Paris	4.728		3.792		936	
Province		4.251		3.403		848

(1) Pour une famille de 3 personnes (1 enfant), dont les ressources sont: salaire unique, 25.000 F; prestations familiales, 3.450 F. Total: 28.450 F.

Cas du ménage comportant 3 enfants, dont le père seul travaille, habitant une habitation à loyer modéré de 4 pièces.

	H. L. M. ordinaire.		H. L. M. « million ».		DIFFÉRENCES	
I. — Loyers mensuels:						
Paris	8.300		5.300		3.000	
Province		7.200		4.400		2.800
II. — Allocation-logement (1):						
Paris	5.670		2.970		2.700	
Province		4.680		2.160		2.520
III. — Loyers résiduels:						
Paris	2.630		2.330		300	
Province		2.520		2.240		280
IV. — Charges (10 p. 100):						
Paris	830		530		300	
Province		720		440		280
V. — Prestations (20 p. 100):						
Paris	1.660		1.060		600	
Province		1.440		880		560
Total III, IV et V:						
Paris	5.120		3.920		1.200	
Province		4.680		3.560		1.120

(1) Pour une famille de 5 personnes (3 enfants), dont les ressources sont: salaire unique 25.000 F, prestations familiales 20.484 F. Total: 45.484 F.

Il y a peu de différence entre les loyers résiduels des habitations à loyer modéré ordinaires et des habitations à loyer modéré « million ».

	2 PIÈCES	3 PIÈCES	4 PIÈCES
Paris	540	375	300
Province	485	334	280

1° Il faut observer, d'une part, que ce résultat vient du *mode de calcul de l'allocation de logement*, laquelle, on le sait, pour un salaire donné, est d'autant plus élevée que le loyer est élevé. Pour des occupants ne bénéficiant pas de l'allocation de logement (jenes ménages sans enfants, ménages dont la situation des enfants ne permet plus l'attribution de l'allocation logement, etc.), les différences mensuelles de loyers sont substantielles.

	2 PIÈCES	3 PIÈCES	4 PIÈCES
Paris	1.320	1.876	3.000
Province	1.205	1.672	2.800

2° Il faut observer, d'autre part, que pour les ménages bénéficiant de l'allocation de logement, les différences mensuelles entre les *dépenses de logement totales* sont de l'ordre de 1.000 F. C'est que « charges » et « prestations » ne donnent pas lieu à allocations de logement et sont calculées en fonction du loyer de base. Or, dans un budget modeste, une économie de 1.000 F par mois est loin d'être négligeable, s'agissant surtout d'une économie faite sur les sommes « marginales » qui restent disponibles une fois effectuées les dépenses quasi incompressibles de nourriture et d'entretien.

2° Avis formulé par le Conseil économique dans sa séance du 8 mars 1955 sur le programme de construction d'habitations à loyer modéré « économiques normalisées ».

Le Conseil économique,

Vu sa résolution en date du 8 juin 1954, par laquelle il s'est saisi de la question du logement des travailleurs de faibles revenus;

Après avoir entendu le rapport présenté, au nom de sa commission des travaux publics, de la reconstruction et de l'urbanisme, par M. Jean Garnier;

Rappelant son avis du 17 mars 1953 sur les normes applicables aux logements dits « économiques et familiaux » (1).

1. Considérant, d'une part, que l'insuffisance du pouvoir d'achat de trop de travailleurs ne leur permet pas d'affecter au loyer une part suffisante du budget familial, d'autre part, que le niveau actuel des loyers des habitations à loyer modéré rend souvent celles-ci inaccessibles aux personnes de faibles revenus;

2. Considérant qu'il est donc nécessaire de compléter la gamme des logements habitations à loyer modéré en construisant également des logements plus accessibles aux bourses modestes, tout en comportant les conditions indispensables de confort et de commodité;

3. Considérant que la surface habitable moyenne de 48 mètres carrés par logement peut être admise provisoirement, étant donné la crise actuelle, au titre de logements de transition;

4. Considérant que les spécifications techniques précises et rigoureuses imposées par le « devis-programme » des habita-

(1) Cet alinéa a été ajouté au texte de la commission, par suite de l'adoption, à main levée, d'un amendement présenté par M. Antoni et accepté par le rapporteur.

tions à loyer modéré « économiques normalisées » devraient, par une application stricte, permettre de construire des logements durables et satisfaisants pour leur objet (1);

5. Considérant que les expériences récentes montrent que, moyennant la préparation très poussée des études et une continuité suffisante dans les programmes, la construction des habitations à loyer modéré « économiques normalisées » est effectivement réalisable;

6. Considérant toutefois que cette construction présente un caractère expérimental et exceptionnel;

7. Considérant qu'en fonction des résultats des concours, des dérogations pourront éventuellement permettre de dépasser légèrement les prix plafonds départementaux (2);

8. Considérant que le nombre de logements à construire dans le cadre du programme d'habitations à loyer modéré « économiques normalisées » est limité à 25.000 pour 1955 et que, pour les années ultérieures et dans la mesure où l'expérience se sera révélée satisfaisante (3), les habitations à loyer modéré « économiques normalisées » ne devront pas remplacer les habitations à loyer modéré normales, mais pourront constituer un secteur distinct et limité à côté d'elles,

Emet à l'unanimité un avis favorable (4) *au programme de construction d'habitations à loyer modéré « économiques normalisées »* tout en précisant que les réductions de prix obtenues ne sauraient être invoquées pour justifier une réduction des crédits habitations à loyer modéré, et que, par ailleurs, le succès d'un tel programme ne doit pas conduire à négliger de rechercher de nouveaux moyens de réduire le coût de la construction, notamment par un aménagement des charges fiscales qui pèsent sur elle et par l'extension de la (5) modernisation de l'industrie du bâtiment.

(1) Un amendement a été présenté par M. Antoni, tendant à remplacer les mots « durables et satisfaisants pour leur objet » par les mots « utilisables sinon parfaitement adaptés à leur objet ».
Cet amendement, repoussé par le rapporteur, a été rejeté à main levée.

(2) Les alinéas 6 et 7 résultent de l'adoption, à main levée, d'un amendement présenté par le groupe des chefs d'entreprise.
Le texte de la commission, auquel ils se sont substitués, était ainsi conçu: « Considérant toutefois que cette construction présente un caractère expérimental et qu'en fonction des résultats des concours, des dérogations pourront éventuellement permettre de dépasser légèrement les prix plafonds départementaux ».
L'amendement tendait, d'une part, à scinder ce texte en deux alinéas distincts, ce qui avait été accepté par le rapporteur, d'autre part, à ajouter les mots « et exceptionnel », ce qui avait été repoussé par le rapporteur.

(3) Les mots « et dans la mesure où l'expérience se sera révélée satisfaisante » ont été ajoutés au texte de la commission par suite de l'adoption, à main levée, d'un amendement présenté par le groupe des travailleurs C. F. T. C. et accepté par le rapporteur.

(4) Le vote a été acquis au scrutin public par 138 voix contre 0 (voir le résultat du scrutin en annexe.)

(5) Les mots « et par l'extension de la modernisation de l'industrie du bâtiment. » résultent de l'adoption, à main levée, d'un amendement présenté par le groupe des chefs d'entreprise et accepté par le rapporteur.
Ils se sont substitués aux mots « et par une modernisation de l'industrie du bâtiment » qui figuraient au texte de la commission.

ANNEXE

SCRUTIN

Sur l'ensemble du projet d'avis sur le programme de construction d'habitations à loyer modéré « économiques normalisées ».

Nombre de votants	138
Ont voté pour	138
Ont voté contre	0
Se sont abstenus	0

Le Conseil économique a adopté.

Ont voté pour (138).

Groupe des activités diverses. — MM. Colleville, Compeyrot, Guillant, Montfajon, Ramarony.

Groupe de l'agriculture. — MM. d'Andlau, Barré, Bidau, Blondelle, Bohuon, Blaise (F.O.), Bonjean, Bouchard, Chatras, Chauvin, Chégut, Collet, Deleau (Jean), Desbarats, du Douet de Graville, Ferré, Forget, Gauthier, Génin, Guellati, Guy-Charon, Hadengue, Havard, Léonet, Lepicard, Lequertier, Milhau, Nové-Josserand, Prault, Robin, Tardy, Uchard, Van Graefschepe.

Groupe de l'artisanat. — MM. André, Boulland, Canonville, Chopin, Dallant, Lecœur, Levieux, Ouvière, Ressicaud, Séné.

Groupe des associations familiales. — MM. Dary, Houist, Leroy (Louis), de Loynes, Noddings, Mme Picard, M. Vinot.

Groupe des classes moyennes. — M. Tisserand.

Groupe des coopératives. — MM. Antoni, Benoist, Brot, de Lauanié, Harasse, Gaussel, Martin, Schatz, Viaux-Cambuzat.

Groupe des entreprises nationalisées. — MM. Bour, Verret.

Groupe des entreprises privées:

Entreprises commerciales. — MM. Bamberger, Bertaux, Cauchois, Deleau (Gustave), Demmerlé, Goudaert, Laguionie, Lemaire-Audoire, Paquette, Stoll.

Entreprises industrielles. — MM. Auberger, Cagniard, Charvet, Defond, Desse, Dumont, Garnier, Gingembre, Kruger, Mayolle, Meunier, Pisson, Rogliano, Trocmé.

Groupe de la pensée française. — MM. Byé, Dumontier, May, Sauvy, Soula.

Groupe des sinistrés. — MM. Aroud, Barat.

Groupe des travailleurs:

C.G.C. — MM. Ducros, Gondouin, Le Ferme, Malterre.

C.G.T. — MM. Bouchaud, Duret, Frischmann, Furst, Mme Joannès, MM. Le Brun, Leroy (André), Marion, Monjauvis, Racamond, Ruiz, Subreville, Tanty.

C.G.T.-F.O. — MM. Babau, Beyaert, Bomal, Bothereau, Charlot, Cucuel, Degris, Delamarre, Goudy, Lafond, Neumeyer, Peeters, Richard.

C.T. intellectuels. — M. Wolff.

Groupe de l'Union française. — MM. Bernard, Bicheron (C.G.C.), Dilpo (C.G.T.), Delavignette, Graève, Jourdain, Monthé, N'Diayé (C.G.T.-F.O.), Poilay.

Paris. — Imprimerie des Journaux officiels, 31, quai Voltaire.